

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 06/2023/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 07 tháng 04 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất
thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 434/TTr-STNMT ngày 05/8/2022; Văn bản số 392/STNMT-QLĐĐ ngày 10/02/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với dự án có sử dụng phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013; các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quyết định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Khu đất là phần diện tích do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất.

2. Dự án độc lập được hiểu là dự án đầu tư mà khi thực hiện hay chấm dứt hoạt động không ảnh hưởng đến dự án khác.

Điều 3. Các điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

1. Các điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Khu đất tách thành dự án độc lập bao gồm một hoặc nhiều thửa liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất do Chủ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với tuyến đường giao thông hiện có (chiều rộng đường nhỏ nhất là 7,0m trở lên) hoặc tuyến đường giao thông đã được quy hoạch (chiều rộng đường nhỏ nhất là 7,0m trở lên) hoặc có đường kết nối vào khu đất (chiều rộng đường nhỏ nhất là 7,0m trở lên);

d) Khu đất không có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, vi phạm về đất đai nhưng đã có văn bản giải quyết, xử lý của cơ quan có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật.

2. Quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Đối với địa bàn các phường, thị trấn thì khu đất có quy mô tối thiểu 500m², diện tích khu đất chiếm tỷ lệ tối thiểu 20% so với tổng diện tích đất của dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Đối với địa bàn các xã thì khu đất quy mô tối thiểu 1.000m², diện tích khu đất chiếm tỷ lệ tối thiểu 20% so với tổng diện tích đất của dự án nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Các dự án đầu tư có sử dụng đất đã được chấp thuận đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

1. Đối với các dự án có phân diện tích đất quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập quy định tại Điều 3 Quyết định này thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất đó. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì xem xét, tham mưu giải quyết dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu giá.

2. Đối với các dự án có phân diện tích đất quy định tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định này không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập quy định tại Điều 3 Quyết định này thì thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư về các dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phân diện tích đất quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thành dự án độc lập.

2. Trách nhiệm của Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được pháp luật quy định khi tham mưu thủ tục chấp thuận

chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

3. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có liên quan

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Kế hoạch và Đầu tư cho ý kiến các nội dung liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của ngành, địa phương để thực hiện Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2023.

2. Sửa đổi, bổ sung quy định

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư; Thủ trưởng các sở, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Quang Tiến